



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Valledupar, veintisiete (27) de febrero de dos mil veinte (2020)

Proceso: EJECUTIVO

Demandante: COMUNICACIÓN CELULAR COMCEL S.A.

Demandado: CENTER CEL E.U Y OTROS

RADICACIÓN: 2011- 00130-00

Procede el Despacho a resolver lo que en derecho corresponda respecto de la aprobación de avalúo del inmueble cautelado y objeto de remate.

De conformidad a lo prevenido en el artículo 444 del C.G.P., tratándose de bienes inmuebles el valor del avalúo será el determinado catastralmente, incrementado en un 50%; sin embargo prevé la citada normativa que éste mecanismo dispuesto para determinar el valor de un inmueble objeto de remate no constituye un imperativo legal, puesto que se admite la contradicción mediante la aportación, por cualquiera de las partes a través de la presentación de un dictamen obtenido directamente con entidades o profesionales especializados.

Es así como en el presente asunto a fin de determinar el avalúo que corresponde al inmueble ubicado en la calle 9B No. 7-45, ambas partes han presentado su contradicción al avalúo catastral como referente normativo, aportando para ello sendos avalúos comerciales; por lo que corresponde al Despacho valorar tales pericias a fin de determinar y concretar el avalúo real del raíz.

Se aprecia preliminarmente que ambos informes técnicos utilizaron la misma metodología identificada como comparación de mercados, consistente ella en promediar el valor del metro cuadrado tomando como referencia valores de mercado de la zona.



Es así que las pericias no muestran mayor diferencia en la determinación por metro cuadrado cuando el aportado por la parte demandada establece la suma de \$2.244.000.00; mientras que la pericia aportada por la parte demandante se promedió en la suma de \$2.233.333.00.

Sin embargo, se impone desechar la pericia aportada por la parte demandante, teniendo en cuenta los dos siguientes aspectos, que determinan la ostensible diferenciación en el valor final respecto del dictamen de la demandada: en primer lugar, habrá de decirse, que conforme se describe el informe en la escritura pública No. 195 del 11 de abril de 2003, así como en la descripción del folio de matrícula inmobiliaria No. 190-86803, el inmueble cuenta con un área total de 336.82 Mts², de los cuales corresponden a áreas privadas 306.98 mts²; así se aprecia en el dictamen de la parte demandante a folio visible 603, solo se avalúo sobre el área privada de 306.98 mts² lo que evidencia que el perito omitió el avalúo sobre el área total, como sí aparece reflejado en la pericia de la demandada visible a folio 567, donde se incluyó como área de garaje 16.20 mts². Como un segundo aspecto, aflora la nota "importante" señalada en la parte final señalada por la demandante, donde se deja constancia que no se visitó el interior del inmueble, aspecto que podía variar su valor comercial.

Así las cosas, el Despacho acogerá como avalúo el que fuera aportado por la parte demandada visible a folio 567, determinándose como valor total del inmueble la suma de \$710.531.160.00.

En merito a lo expuesto, **se resuelve;**

1º.- Aprobar como avalúo del inmueble la suma total de **\$710.531.160.00.**

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:


GERMAN DAZA ARIZA

Juez

